

市街化調整区域における建築物の制限の概要

令和5年4月

1 形態規制

建築基準法に基づき、形態規制の制限値を定めています。

建ぺい率	容積率	道路斜線	隣地斜線	日影規制
60%	200%	勾配 1.5	勾配 1.25 +20m	対象：高さ 10m 超 測定面：4m 日影時間：5時間・3時間

2 立地規制

都市計画法に基づき、建築物の立地が制限されています。

(1) 許可対象となる主なもの

法第 34 条第 1 号	周辺の地域に居住する者の利用に供する公益上必要な建築物 (学校, 保育施設, 社会福祉施設, 医療施設) ☆法第 34 条第 1 号 (公益上必要な建築物) の運用基準 周辺の地域に居住する者の日常生活のため必要な店舗等 (パン屋, 薬局, 飲食店, 理美容室, 学習塾, 自動車修理工場等) ☆法第 34 条第 1 号 (日常生活のため必要な物品の販売の店舗等) の運用基準
法第 34 条第 9 号	幹線道路の沿道サービス業施設 (ドライブイン, コンビニエンスストア, ガソリンスタンド) ☆法第 34 条第 9 号 (休憩所及び給油所) の運用基準
法第 34 条第 11 号	条例で指定する土地の区域内における開発行為 (住宅, 兼用住宅, 共同住宅, 店舗, 事務所, 作業所) ☆水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例
法第 34 条第 12 号	条例で区域, 目的等を限り定められた開発行為 (遊休宅地, 既存集落, 小規模既存集落, 世帯分離, 道路位置指定, 大規模な工場施設等) ☆水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例
法第 34 条第 14 号	周辺における市街化を促進するおそれがなく, かつ, 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為 (用途変更, 公共移転, 既存宅地等) ☆水戸市開発審査会付議基準

(2) 適用除外 (許可不要) とする主なもの

農林漁業用建築物 (農家住宅, 農業用倉庫等), 公益上必要な建築物 (図書館等)

※詳しくは、ホームページより「都市計画法に基づく開発許可の手引き」をご覧ください。

水戸市役所ホーム > 組織からさがす > 都市計画部 > 建築指導課 > 宅地開発